

El Banco de España y la troika barajan descuentos del 85% en suelo y del 52,2% en pisos

La gran banca teme que el 'banco malo' conlleve otra ronda de provisiones

A falta de matizar los descuentos por regiones, el Banco de España y la troika mantienen como consenso provisional que el *banco malo* compre los activos tóxicos de las entidades con una rebaja del 85% en suelos y del 52% sobre la vivienda. La banca sana, que de todas formas deberá tender a igualar estos precios para vender su stock, teme que Economía les obligue a provisionar la diferencia.

JUANDE PORTILLO Madrid

Las semanas de intensa negociación que el Banco de España ha mantenido con la troika (Banco Central Europeo, Comisión Europea y Fondo Monetario Internacional) comienzan a dar sus frutos. Tras escuchar también a los directivos y técnicos de las 14 grandes entidades españolas, los negociadores han llegado a un acuerdo provisional sobre el precio al que el *banco malo* comprará los activos tóxicos de las entidades con problemas. Se trata de un descuento, un incremento adicional sobre el escenario base dibujado por Oliver Wyman, que supera las provisiones la fecha. La banca sana teme ahora que un nuevo decreto ley les obligue a igualar este descuento vía saneamientos.

ELEMENTO DE PRESIÓN

● La posibilidad de que el Gobierno obligue a la banca sana a elevar las provisiones sobre activos inmobiliarios, igualando el descuento del *banco malo*, será uno de los elementos de presión que use el Gobierno para hacer que las entidades entren en el capital de la Sareb.

Los descuentos del *banco malo* son una discusión clave para el conjunto del sector financiero que ha enfrentado durante semanas a la institución que gobierna Luis María Linde, que defendía recortes moderados para no empeorar la situación del sector, y la troika, que exigía precios bajos para hacer atractiva la sociedad a los inversores. Fuentes cercanas a la negociación coinciden en que ambas partes han llegado a un acuerdo general de partida, sobre el que aún deben matizarse los detalles concretos.

El cálculo se realizará tomando como partida el escenario base dibujado por la consultora Oliver Wyman en el test de estrés a la banca. Este señala un descuento del 45,2% sobre las viviendas nuevas, del 40,5% para las de segunda mano y del 72% en el caso de los suelos. Sobre estos porcentajes, el Banco de España y "los hombres de negro" han acordado un descuento adicional que será el que aplique la Sareb (Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria). En concreto, serán siete puntos porcentuales más de rebaja sobre la vivienda y 13 puntos para los solares. De esta forma, los pisos a estrenar se traspasarán con un descuento del 52,2%, mientras que la vivienda usada lo hará al 47,5%. Cifras, estas, que se sitúan en la línea marcada por el *banco malo* irlandés, el Nama, que ha terminado imponiendo un descuento medio del 47% sobre el precio de la vivienda.



Un solar en venta, en Madrid. PABLO MONGE

La rueda gira para las firmas con problemas

Prácticamente despejada la X principal del *banco malo*, el precio al que comprará los activos problemáticos de la banca, la rueda de la reestructuración financiera vuelve a girar. Aunque las semanas de negociación que ha requerido el consenso venían retrasando nuevos avances, la clarificación de los descuentos aplicados por la Sareb permitirá reactivar el saneamiento del sector en los próximos días.

De una forma u otra, la incógnita afecta a todos los grupos financieros del país. Para las entidades nacionalizadas será la ecuación con la que estimar qué les pagará el *banco malo* por sus activos y cuál será el agujero que haya que cubrir con fondos europeos. En el caso de las firmas en las que se han detectado necesidades de capital, el dato es clave para hacer definitivos los planes de reestructuración provisionales.

La rebaja más fuerte en el caso español será para los suelos, que se traspasarán solo al 15% de su valor en libros. Esto es, con un descuento del 85%.

Este consenso no es más que el punto de equilibrio entre el mínimo que reclamaba Bruselas para empezar a hablar y lo que el Banco de España ha estado dispuesto a ceder. A partir de ahí, ambas

partes seguirán diseñando qué rebaja concreta se aplicará a cada subtipo de activos teniendo muy presente su situación geográfica. Los solares situados en el levante no tendrán la misma consideración que aquellos localizados en Madrid capital, por ejemplo. Desde el Ministerio de Economía aseveran que anunciarán los detalles en breve, si bien el Ejecutivo tiene hasta el 26 de noviembre para hacer oficiales los precios.

Pese a que la decisión sentenciará el futuro de las entidades intervenidas e influirá en aquellas en que se han detectado necesidades de capital, también la banca sana vive pendiente de los precios de compra del *banco malo*. Serán la referencia de cuánto tendrán que bajar los precios de sus propios activos para competir con la Sareb. Aunque de una forma u otra terminarán haciéndolo sobre buena parte de su cartera, en el sector circula un globo sonda que tiene preocupada a la gran banca: el Ejecutivo podría obligarles por ley a asumir estas pérdidas sobre el conjunto de sus inmuebles. No es tema baladí. Los dos primeros decretos de reforma financiera –conocidos como *Guindos I y II*– elevaron las provisiones requeridas sobre vivienda terminada al 35% y al 80% en los suelos. De confirmarse un nuevo decreto, estos saneamientos irían al 52% y el 85%.

El precio se calcula sobre el escenario base de Oliver Wyman

Las entidades duplican el crédito concedido a la Administración

Los bancos elevan su actividad en el extranjero durante la crisis, que pasa a ser del 22% al 27% de su negocio

J. PORTILLO Madrid

La fuerte restricción que ha sufrido la concesión de crédito en España durante la crisis no ha afectado a las Administraciones públicas del país. De hecho, ha sido al contrario. Según el informe *Evolución del balance agregado de las entidades de crédito españolas a lo largo de la crisis*, publicado ayer por el Banco de España, la banca ha duplicado la financiación que da a las Administraciones públicas en los últimos cinco años.

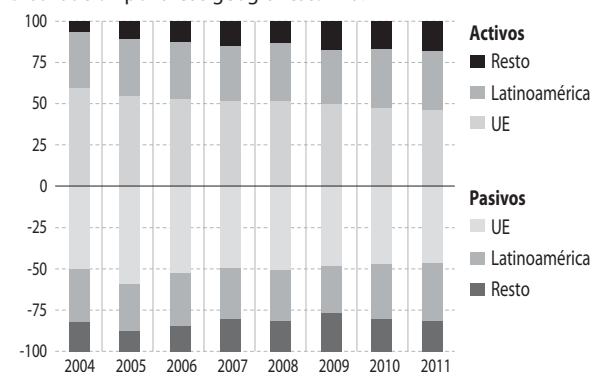
La concesión de financiación a agentes privados ha pasado de "valores superiores al 70%" del total, en 2007, "a cifras en torno al 60% en 2011". El crédito propiamente dicho cae del 67% al 55%. En este mismo periodo, por el contrario, "la financiación concedida a las Administraciones públicas (tanto a través de créditos como especialmente mediante compra de títulos)" ha registrado "incrementos continuos". En el periodo previo a la crisis se partía de niveles muy reducidos, "un 5,4% del

balance total en España", tanto desde el punto de vista histórico como en comparación con otros países del entorno, dado que el promedio de la UE excluyendo a España era más de tres puntos porcentuales mayor. A finales de 2011, sin embargo, la financiación a entidades públicas ha pasado al 10,5%.

Otra de las consecuencias más notables de la crisis en el negocio de la banca española ha sido su apuesta por el negocio fuera de las fronteras del país. La "mayor dimensión"

El negocio bancario en el exterior

Distribución por áreas geográficas. En %



Fuente: Banco de España

Cinco Días

que ha tenido la crisis en España, unida a las "oportunidades" que surgieron en otros países a consecuencia de sus propias crisis financieras –aprovechadas fundamentalmente por las grandes firmas, puntualiza el Banco de España– han potenciado el peso de la actividad en el extranjero.

Así, el negocio desarrollado fuera de España por la banca del país ha pasado de suponer el 22% de los activos del sector, en 2007, a superar el 28% en diciembre de 2011. El pasivo

y patrimonio neto, a su vez, ha pasado del 23% al 25%.

La institución que gobierna Luis María Linde también analiza el cierre de los mercados para la banca, intensificado durante la crisis de la deuda soberana, y su dependencia de la liquidez del Banco Central Europeo. El informe también señala "el menor dinamismo de los depósitos bancarios, cuyo saldo se redujo durante 2011, evolución que ha tenido continuidad durante 2012".

Los analistas del Banco de España concluyen que para que el proceso desapalancamiento que "deben" sufrir familias y sociedades sea compatible con seguir dando crédito a los proyectos solventes, "es crucial que se restaure la confianza de los inversores en la economía española y en su sistema financiero".